

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



לתובעים 1-2 נמסרה הדירה בתאריך 5/3/18 ולתובעים 3-4 נמסרה הדירה בתאריך 8/3/18. בין הצדדים נפלה מחלוקת בעניין תשלום פיצויים על עיכוב במסירת הדירות. בסמוך למסירת הדירה לידי תובעים 3-4 הותקנו על ידם גופי תאורה. במקביל גילו תובעים 3-4 כי דוד החשמל לא עובד. קבלן המשנה של הנתבעת שלח חשמלאי לתיקון הדוד. מספר ימים לאחר תיקון הדוד התגלתה תקלה ברשת החשמל של דירת תובעים 3-4. לטענתם, כתוצאה ממנה ניזוקו מכשירי חשמל שונים. קבלן המשנה שלח פעם נוספת חשמלאי לתיקון התקלה ברשת החשמל. בין הצדדים נפלה מחלוקת בנוגע לאחריות הנתבעת לתקלה ברשת החשמל.

ב. טענות התובעים

התובעים הגישו כתב תביעה עם נספחים שכללו את החוזה על נספחיו, טפסי הזמנות השינויים ופירוט השינויים, טענו את טענותיהם בדיון והגישו סיכומים מפורטים. התובעים טוענים כי על הנתבעת לפצות אותם בגין שלושה ראשי נזק שונים:

1. בגין עיכוב במסירת הדירה על פי חוק המכר והסכם הרכישה.
 2. בגין שינויים מוסכמים שהוזמנו בדירה ושולמו על ידי תובעים 3-4 ולא נעשו.
 3. בגין נזקים שנגרמו למוצרי חשמל בדירתם של תובעים 3-4 עקב תקלה ברשת החשמל.
- וביתר פירוט:

1. עיכוב במסירת הדירה:

התובעים טוענים כי יש לפצותם על העיכוב במסירה הדירה במשך 15.5 חודשים. לטענתם התובעת ניהלה את פרויקט הבניה באופן כושל והבניה התבצעה בעצלתיים. התובעים מודים כי חלק ניכר מהעיכוב נובע מקריסת החברה הקבלנית, אולם האחריות לכך מוטלת על הנתבעת מהסיבות הבאות:

1. הסכם ההתקשרות עם החברה הקבלנית הינו הסכם דל של חמישה עמודים והוא לוקה בחסר באופן שלא צפה אירועים מעין אלו.
2. ניהול הפרויקט על ידי הנתבעת בוצע באופן כושל והיו עיכובים רבים עוד לפני שהחברה הקבלנית קרסה.
3. האחריות לקריסת החברה הקבלנית מוטלת לפתחה של הנתבעת. בחוק המכר נקבע כי ניתן להחריג אירועים שנובעים מכח עליון, אולם אין להסיק מכאן שכל אירוע שאינו בשליטת הקבלן נחשב לאירוע שנובע מכח עליון. חוק המכר קובע כי "**הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן**



אינו מוטל עליו. התובעים טוענים כי בכדי להחריג אירועים של עיכוב כתוצאה מכח עליון צריכים להתקיים שני תנאים מצטברים: א. האיחור נגרם מנסיבות שאינן בשליטתו של המוכר. ב. הסיכון להתרחשות אותו אירוע ותוצאותיו אינו מוטל עליו.

לטענתם, יש להבדיל בין אירוע שמשפיע באופן כללי על ענף הבניה בארץ או באזור גאוגרפי מסויים, לבין אירוע שהוא אירוע פרטי של הקבלן. אירוע שמשפיע באופן נקודתי על הפרויקט נחשב כאירוע שהסיכון להתרחשותו ותוצאותיו מוטלות על היזם. בענייננו, הנתבעת בחרה להתקשר עם הקבלן המבצע לביצוע הפרויקט, בהתקשרות זו טמונים מצד אחד סיכויים לרווח ומנגד סיכונים. הנתבעת היא זו שמחליטה עם מי להתקשר ואין לתובעים כל אפשרות להשפיע בעניין זה. ככל שהקבלן המבצע קורס מבחינה כלכלית, לא ניתן להחריג אירוע מעין זה כאירוע שנובע מכח עליון. יתר על כן, קריסה כלכלית של חברות בנייה הינה חזון נפוץ בענף הבנייה. התובעים גיבו טענה זו בפסק דין מבימ"ש השלום ברשל"צ תא"מ 17-03-39450 נכסי יונט יגאל אלון תל אביב בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ (להלן: "ביזנס סנטר"), ע"י כב' השופט אבי סתיו, שמסביר את לשון החוק באופן זה, וקובע כי צו מניעה מבימ"ש כתוצאה מקריסה כלכלית של קבלן מבצע אינו נחשב כאירוע של כח עליון בהגדרת חוק המכר.

לטענתם, ניתן ללמוד כך גם מלשון חוזה המכר סעיף 5 ג', בו הוחרגו אירועים שאינם בשליטת המוכר – המכנה המשותף של כל האירועים שנכתבו שם הוא שמדובר באירועים כלליים שנוגעים לא רק למוכר.

4. גם אם אכן יש לפטור את הנתבעת כתוצאה מאירוע של צו מניעה שניתן על ידי ביהמ"ש, בנידון דידן היה צו מניעה לכחודשיים, אולם בפועל העיכוב במסירה היה מעל 15 חודשים.

5. התובעים מודים כי חתמו על טפסים של שינויים מוסכמים בדירות, בהם נכתב כי הם מסכימים לדחיות של כשלושה-ארבעה חודשים במסירת הדירות (תובעים 1-2 ימי עבודה, תובעים 3-4 112 ימי עבודה), אולם לטענתם אין להתחשב בטפסים אלו מהטעמים הבאים:

א. התובעים אינם בקיאים ברזי הבניה. בדיעבד התברר כי הקבלן המבצע של הנתבעת הפריז במספר הימים לביצוע העבודות, ללא הצדקה. בניגוד לאמור בהסכם הרכישה, בו נכתב שיש להוסיף לזמן הביצוע של השינויים שלושים יום.

ב. בשעת החתימה על ההסכם התובעים לא שמו לב לתוספת הימים המופרזת שכתובה בהסכם, ואין לחייבם על כך.

ג. שינויים רבים לא בוצעו בדירתם של תובעים 3-4, ומשכך יש להתאים את ימי הדחייה בהתאם לעבודות שבוצעו. על פי החישוב של התובעים, על העבודות שלא בוצעו יש להפחית 26 ימי עבודה ממספר ימי העבודה עליהם סוכם, כפי חלקן היחסי

מתוך כלל שהשינויים שהתבקשו. דהיינו דחיית המסירה צריכה להיות רק 86 ימי עבודה ולא 112 ימי עבודה.

6. אופן חישוב הפיצוי עבור האיחור במסירה:

חוק המכר קובע כי על שמונת חודשי האיחור הראשונים יש לשלם פיצוי בסך 150% משכר הדירה החודשי של דירה דומה בגודלה ומיקומה. לכל חודש איחור מעבר לשמונת החודשים הראשונים יש לשלם 125% משכר הדירה החודשי של דירה דומה בגודלה ומיקומה.

לטענת התובעים שכר הדירה של דירות דומות באזור בתקופת האיחור עומד על 10,000 ₪. התובעים צירפו בנספחים לכתב התביעה הסכם שכירות של דירה באזור בסכום של 9,500 ₪, והצעה מהנתבעת לפצותם בסכום של 9,000 ₪.

העיכוב במסירה היה 15.5 חודשים לפיכך מגיע עבור שמונת החודשים הראשונים פיצוי בסך $120,000 = 10,000 * 8 * 1.5$ ₪ ועבור יתרת העיכוב $93,750 = 10,000 * 1.25 * 7.5$ ₪ סה"כ $213,750 = 120,000 + 93,750$ ₪ עבור כל אחת מהדירות.

2. שינויים שהוזמנו ושולמו על ידי תובעים 3-4 ולא בוצעו:

בטופס שינויים מס' 28 לא בוצעו העבודות הבאות:

1. פריט מס' 150- התקנת נקודת מים עבור תמי 4 : 642 נה.

2. פריטים מס' 154-157- עבודות חשמל למיזוג אוויר בחדר הסמוך למטבח: 1,504 ₪.
סה"כ 2,146 ₪.

למרות שבחוזה המכר נכתב שהנתבעת אינה אחראית על תשלומים עבור שינויים שלא עברו דרכה, טוענים תובעים 3-4 כי על הנתבעת לפצותם מהטעמים הבאים :

1. הנתבעת אינה יכולה לאחוז את החבל משתי קצותיו: להתנער מחובתה למסור את הדירות בזמן בגלל המועדים המופיעים בטפסי השינויים שנחתמו על ידי הקבלן המבצע, ובו בזמן לטעון שהיא אינה אחראית לביצוע העבודות.

2. בפסק דין מנחה שניתן על ידי בית הדין לחוזים אחדים (בחא 702/06) נקבע כי יזם אחראי לשינויים שבוצעו על ידי קבלן משנה מטעמו, והתנערות מאחריות זו מהווה הפרה של התחייבויותיו על פי חוק המכר.

3. הנתבעת הרוויחה 18% מהשינויים שבוצעו בדירה, ולכן עליה לקחת אחריות על השינויים שלא בוצעו. היא אינה יכולה להתנער בטענה שהיא כלל לא רצתה את השינויים והם רק מעמסה עליה.



3. נזקים שגרמו למוצרי החשמל כתוצאה מתקלה ברשת החשמל:

תובעים 3-4 תובעים את הנתבעת על נזקים שגרמו למוצרי החשמל כתוצאה מתקלה ברשת החשמל.

עם כניסתם לדירה דוד החשמל לא עבד, והוזמן חשמלאי של חברת טי.גי.אי (קבלן מבצע של היזם). לאחר מספר ימים התקלקלו מספר מכשירי חשמל: מייבש כביסה, מכונת כביסה ושעון מעורר. טכנאי מכונת הכביסה העלה חשד לבעיה ברשת החשמל ואכן בדיקה של חשמלאי העלתה כי בקומת חדרי השינה ישנו מתח גבוה בשקעים, מעל V400. התובעים צירפו כנספח לכתב התביעה מכתב מהחשמלאי שביקר בדירה, בו הוא טוען כי ככל הנראה מתח גבוה זה גרם לשריפת מכשירי החשמל. לאחר שתובעים 3-4 פנו לקבלן המבצע נשלח חשמלאי מטעמו שתיקן את התקלה ברשת החשמל.

לטענת התובעים, החשמלאי שהובא מטעמם לא נגע בלוח החשמל למעט התקנת נברשות חשמל שנעשתה ע"י איש מקצוע, וגם זאת ללא מגע בלוח החשמל אלא רק ע"י הארכה של נקודות חשמל קיימות.

עוד טוענים תובעים 3-4 כי התקנת הנברשות היתה כשבועיים וחצי לפני שגרמו הנזקים למכשירי החשמל. ואילו החשמלאי של הקבלן המבצע ביקר בדירה לאחר התקנת הנברשות, וימים ספורים לאחר מכן התרחשו הנזקים. לכן לא סביר שהתקנת הנברשות גרמה להצלבה בין הקומות, אלא סביר יותר שהטכנאי שטיפל בדוד החשמל הוא שגרם לתקלה.

תובעים 3-4 הגישו קבלות על סך 6,549 ₪ לפי הפירוט הבא: מייבש כביסה 9 ק"ג - 4,000 ₪; מכונת כביסה 9 ק"ג - 2400 ₪; שעון מעורר - 149 ₪.

במהלך הדיון בבית הדין נשאלו תובעים 3-4 למה הם מצפים לקבל פיצוי עבור מכשירי חשמל חדשים כאשר המכשירים שניזוקו היו ישנים. הם ענו כי מכונת הכביסה ומייבש הכביסה שהקלקלו היו מחברה איכותית ביותר, ושוויים כמכשירים יד שניה דומה למחיר של מכשירי החשמל החדשים שנקנו על ידם.

לסיכום: תובעים 3-4 תובעים 6,549 ₪ עבור נזקים שגרמו למכשירי החשמל בביתם.

4. הוצאות:

תובעים 1-2 ותובעים 3-4 מבקשים שבית הדין יקבע כי על הנתבעת לשלם את כל הוצאותיהם בגין הליך זה בבית הדין.

ג. טענות הנתבעת

הנתבעת מבקשת לדחות את התביעה ולחייב את התובעים בהוצאות בגלל הטרחת הנתבעת ובית הדין לשווא:



1. יש לדחות את טענת התובעים על פיצוי בגין עיכוב במסירה, מכיוון שהנתבעת עמדה במועדי המסירה, וזאת בגלל צירוף שלושת הגורמים הבאים:

א. סעיף 5ב (1) לחוזה המכר קובע כי איחור שאינו עולה על חודשיים לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה.

ב. הנתבעים חתמו על טפסי שינויים בדירה: לתובעים 1-2 נוספו 96 ימי עבודה ולתובעים 3-4 נוספו 112 ימי עבודה, קרי תאריך המסירה החוזי לתובעים 1-2 הוא 9/4/17 ולתובעים 3-4 4/5/17.

ג. קריסתה של החברה הקבלנית והעיכוב שנוצר עקב קריסתה הינם כח עליון שאינו באחריות הנתבעת. לכן יש לדחות את מועד מסירת הדירה ב 68 יום על הזמן בו היה צו מניעה מבימ"ש על כניסה לאתר, ולהוסיף עוד חצי שנה של עיכוב והאטה כתוצאה מהחלפת קבלן מבצע.

ד. התובעים חתמו על טפסי הזמנת שינויים שכללו בתוכם תוספת של ימי עבודה. התובעים אינם יכולים להתנער מחתימתם בטענה שלא ידעו על מה חותמים, שכן חזקה על אדם שחותם על מסמך שהוא קרא והבין את תוכנו (חו"מ מ"ה, ג ע"פ דברי הרשב"א בתשובה).

ה. קריסת החברה הקבלנית הינה בגדר אונס דלא שכיח כלל, ואין לחייב את הנתבעת בגין העיכוב שנובע מקריסה זו. החברה הקבלנית הייתה אחת מחברות הבניה הגדולות במשק ובנתה באותו זמן קרוב ל-5,000 יח"ד. הנתבעת בחרה בחברה זו על פי המלצת הבנק המלווה ואנשי מקצוע נוספים בגלל המוניטין, המקצועיות והאיתנות הפיננסית שלה. קריסה של חברה בסדר גודל מעין זה הינו מאורע בלתי צפוי לחלוטין. ונכנס בגדר של אונס דלא שכיח כלל.

ו. צו ביהמ"ש שמנע את כניסת הנתבעת לאתר למשך 68 יום מהווה כח עליון שניתן להחריגו על פי סעיף 5 לחוק המכר.

ז. הנתבעת פעלה במרץ להסרת צו ביהמ"ש, אך גם לאחר מכן לקח זמן רב עד שניתן היה להמשיך בבניה באופן מלא, שכן היה צורך להתקשר עם קבלן מבצע וקבלני משנה חדשים. אף לקבלן המבצע היה עיכוב עד שהגיע למצבת פועלים מלאה. בנוסף, היה עליה להתמודד עם נזקים וביזה שנעשו באתר הבניה בזמן צו ההקפאה של ביהמ"ש.

ח. כאמור לעיל, לטענת הנתבעים, פרשנות חוק המכר היא שסיכון שנתון לאחריות המוכר ונוגע לו באופן פרטי מוטל עליו בלבד, בשונה מעיכוב כללי כגון מלחמה או עיכוב ברשויות וכו'. בהתאם לכך בענייננו שמדובר בעיכוב שנוגע לנתבעת, על הנתבעת לשלם את הפיצוי הקבוע בחוק במכר. התובעים הביאו פסקי דין מבימ"ש השלום, שקובעים כי קריסה של קבלן מבצע וצו מניעה שניתן ע"י ביהמ"ש אינם מהווה כח עליון, ועל המוכר לשלם פיצוי על העיכוב במסירה.



ט. הנתבעת דוחה את טענת התובעים, שכן לטענתה ישנם פסקים סותרים שקובעים כי גם במקרה של אירוע שנוגע למוכר בלבד – אם הוא אינו צפוי ולא היה מוטל על המוכר להיערך אליו – אין לחייבו בפיצוי בגין העיכוב במסירה.

י. גם אם אכן ביהמ"ש קובע שיש לשלם במקרים מעין אלו, דינא דמלכותא דינא תקף רק לעיקר הדין ולא לפרשנות של בית המשפט, ובחוק המכר אין התייחסות לאירוע מעין זה.

יא. בהסכם המכר סעיף 5(ג) הייתה החרגה מפורשת של אירועים מעין אלו "דברים שאינם בשליטת החברה". קריסת חברה בנייה בסדר גודל של החברה הקבלנית אינה בשליטת הנתבעת.

יב. על פי ההלכה, במקרה זה אין חיוב לשלם פיצויים, שהרי מדובר במקרה של אונס. אע"פ שרשת בתי הדין ארץ חמדה גזית מקבלת את דינא דמלכותא, על בית הדין לבחון האם החוק נדרש והאם הוא תואם את דרכה של תורה. חיוב פיצויים באירוע מעין זה הוא נגד ההלכה והיושר.

יג. בהסכם המכר נכתב כי איחור של עד חודשיים אינו מהווה איחור, לכן למעשה מבחינה חוזית לאחר צירוף כל סיבות הדחייה לא היה איחור במסירה.

יד. גם אם ייפסק שעל הנתבעת לשלם, אין לחייבה בדמי שכירות של 10,000 ₪ לחודש. בזמן בו היה האיחור במסירה כמעט ולא היו דירות להשכרה עם אותם מאפיינים להשכרה. קביעת התובעים כי דמי השכירות הם 10,000 ₪ הינה קביעה שרירותית.

2. טענת תובעים 3-4 בנוגע להזמנת שינויים שלא בוצעו דינה להידחות, שכן בהסכם המכר סעיף 4.י"א (8) נכתב כי הנתבעת אינה אחראית להזמנות ושינויים שלא יתבצעו דרכה. כמו כן לא ידוע לנתבעת האם אכן השינויים שהוזמנו לא בוצעו. גם לאחר הדיון שהתקיים בבית הדין לא פנו תובעים 3-4 או עורך דינם לנתבעת לקביעת מועד לסיור בדירה.

3. טענת תובעים 3-4 בנוגע לנזקים למכשירי חשמל דינה להידחות, שכן התקלה אירעה כחמישה שבועות אחר כניסתם לדירה, ולאחר שחשמלאי של התובעים נגע בלוח החשמל. מאותה עת, האחריות של היזם מסתיימת. גם במידה ובית הדין יחייב את הנתבעת, יש לחייבה לשלם רק עבור מוצרי חשמל משומשים ולא עבור מוצרי חשמל חדשים.

ד. נושאים לדיון

1. האם קריסת קבלן מבצע נחשבת "כח עליון" שפוטר את היזם מתשלום פיצוי על עיכוב במסירה?

2. לפי איזה מפתח יש לקבוע את דמי השכירות לשם חישוב הפיצוי על העיכוב במסירה?

3. טפסי שינויים מוסכמים



4. האם יש לחייב את הנתבעת עבור הנזקים שנגרמו למכשירי החשמל?

5. הוצאות הצדדים

ה. האם קריסת קבלן מבצע נחשבת "כח עליון" שפוטרו את היזם מתשלום עבור איחור במסירה?

א. כידוע לצדדים, המדיניות ההלכתית של רשת בתי הדין "ארץ חמדה גזית" היא, שלחלק מחוקי מדינת ישראל יש מעמד של "דינא דמלכותא דינא" או של "תקנות הקהל", ולכן ההלכה מכירה בהם. מדובר בחוקים אשר נתקנו לתקנת בני המדינה, או כדי למנוע קטטות ומריבות וכדו'. להבדיל מחוקים המשקפים תפיסה משפטית הנוגדת את ההלכה, שעליהם נאמר "לפניהם ולא לפני עכו"ם".

ב. לגבי חוק המכר (דירות), נפסק בכמה פסקי דין של הרשת שיש תוקף מחייב לחוק זה, היות והוא חוק שנועד לתקנת בני המדינה. באותם פסקי דין הוחלט שגם המאפיין הקוגנטי של החוק תקף, ולכן התנייה על האמור בחוק לרעת הקונה בטלה.

ג. חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 קובע מנגנון פיצוי לקונה הדירה במקרה של איחור במסירה:

א5. (א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

(1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור תקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;

(2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

(ב) הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו.

ד. מלבד מנגנון פיצוי זה נקבע בסעיף א7. (א) "אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה או קונה המשנה".



ה. בחוזה המכר הכניסה הנתבעת סייגים למקרים בהם היא תהיה פטורה מתשלום עבור איחור במסירה:

ג. אם כתוצאה מגורמי סכאנים תלויים בחברה, ושאיין לחברה שליטה כגון כתוצאה מכח עליון, כולל - ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - מלחמה, פעולות איבה, שביתות כלליות ו/או חלקיות בענף הבניה, מחסור כללי בחומרי בניה, מחסור כלל יבכח אדם, החלטות וצווים ממשלתיים או עירוניים ו/או מניעה מטעם הרשויות הג"א ו/או מניעה בחיבור המבנה לרשת החשמל עקב עיכובים שנגרמו על-ידי חב' החשמל, עיכובים בחיבור תשתיות על-ידי משרד השיכון ו/או החברה העירונית המבצעת פתוח וכיוצ"ב, החלים באופן כללי במישורין או בעקיפין על ענף הבניה והחברה, תחול הפרעה בבניה או יחול עיכוב בהשלמת הממכר ו/או איחור במסירת החזקה בממכר, יידחה המועד על-פיו על החברה להשלים את בניית הממכר בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל.

הצדדים מצהירים כי הסיבות שפורטו לעיל הינן נסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו כמשמעותן בסעיף 5 א(ג) לחוק המכר (דירות)

בכדי להחליט האם הנתבעת חייבת לשלם עבור הפיצוי במסירה יש לעיין בנקודות הבאות:

1. האם סעיף 5 לחוזה המכר אכן החרג אירוע של קריסת קבלן מבצע?
2. האם אירוע של קריסת קבלן מבצע נחשב לאירוע שניתן להחריגו במסגרת סעיף 5א(ג) לחוק המכר?

דין:

ו. בנוגע לנקודה הראשונה: לגבי שאלה זו נחלקו הדיינים, דעת הרוב קיבלה את דעת התובעים כי בחוזה המכר הנתבעת החריגה רק אירועים בעלי אופי כללי כגון, "מלחמה, פעולות איבה, שביתות כלליות או חלקיות בענף הבניה מחסור כללי בחומרי בניה וכו'" או עיכובים ספציפיים שנגרמו לאתר על ידי גורמים חיצוניים כגון חברת החשמל, משרד השיכון והחברה העירונית שמבצעת את התשתיות, אשר אין לקשור בינם לבין הנתבעת. אולם אין התייחסות לעיכובים הנובעים מהחלטת הנתבעת להתקשר עם גורם העיכוב, ושהיה ביכולתה לבחור להתקשר עם גורם אחר. משכך אירוע של קריסת קבלן מבצע שנשכר על ידי היזם אינו כלול בסעיף 5 לחוזה המכר, ואינו מחריג את אחריות הקבלן לאיחור בגלל אירוע כזה.

ז. דעת המיעוט סוברת שאמנם הדוגמאות שהובאו בסעיף הנ"ל כוללות אך ורק אירועים כלליים שנוגעים לכלל המשק, או אירועים שנגרמו כתוצאה מגורמים חיצוניים שאינם נמצאים עם היזם במסגרת חוזית. אולם אי אפשר להתעלם מהרישא של הסעיף:

"אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאיין לחברה שליטה כגון כתוצאה מכח עליון כולל - ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל..." (ההדגשה אינה במקור)

ח. לדעת המיעוט, מהרישא עולה בבירור כי הנתבעת אכן רצתה להחריג כל מקרה שאינו תלוי בה ושאיין לה שליטה עליו, לכן במידה ועל פי חוק המכר לא היתה הגבלה בהחרגה של אירועים



שפוטרים את המוכר מתשלום פיצוי עבור איחור במסירה, אזי הנתבעת היתה פטורה מתשלום הפיצוי עבור העיכוב.

ט. לדעת הרוב, המשפט נועד להבהיר שהסעיף לא בא להחריג רק את הדוגמאות המפורטות, אלא גם מקרים נוספים הדומים באופיים לדוגמאות המפורטות.

י. בנוגע לנקודה השניה שהועלתה: האם במסגרת סעיף 5א.ג) לחוק המכר ניתן להחריג אירוע של קריסת קבלן מבצע. התובעים התייחסו לשאלה זו במסגרת טענותיהם. בסיכומים מתאריך ט' סיון תשע"ט הם טענו כי קריסה כלכלית של קבלן מבצע אינה סיבה שמאפשרת דחיה במסירת הדירה:

10. סי' 5 לחוק מסייג את סעיף הפיצויים וקובע ש: **"הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו."**

11. על פי הוראות הפסיקה על מנת שיוזם יהנה מפטור בגין כוח עליון עליו להוכיח קיומם של שני תנאים מצטברים: א. שהאיחור נגרם מנסיבות שאינן בשליטתו. ב. שהסיכון להתרחשות אותה נסיבה ותוצאותיה אינו מוטל עליו.

12. בעניין זה נקבע עקרון מנחה שכאשר מדובר בעיכוב כללי שאינו נוגע אך ורק לזום הספציפי המדובר (מלחמה, שביטות כלליות, וכו'), הרי שמדובר בעיכוב שהסיכון להתרחשותו לא מוטל על הזום. מנגד, אם מדובר בעיכוב שהוא תוצאה של עניין פרטני הנוגע לזום הספציפי, הרי שמדובר בסיכון שמוטל על הקבלן. ההיגיון של הביעה הנ"ל הוא שכאשר מדובר בעיכוב כתוצאה מעניין פרטני, לזום היתה יכולה להיות שליטה ואפשרות למנוע את העיכוב.

13. בהקשר זה נקבע מפורשות במספר פסקי דין כי קריסה כלכלית של קבלן מבצע מטעם הזום, ואפילו במקרה של הוצאת צו מניעה על ידי בית משפט של הקפאת הליכים המונע את ביצוע העבודות באתר (כפי שקרה במקרה דנן) אינו מהווה כוח עליון שהסיכון להתרחשותו אינו מוטל על הקבלן.

דין:

יא. הצדדים נחלקו בשאלה אם הנתבעת אחראית לאיחור שארע בגלל קריסת החברה הקבלנית. לשון החוק הנוגעת לענייננו היא: **"הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו"**. המחלוקת בין הצדדים היא האם איחור שנגרם עקב קריסת החברה הקבלנית עונה להגדרה שבחוק.

יב. פסק הדין ביזנס סנטר שאליו התובעים הפנו, עוסק בשאלה זו. לדעת כבוד השופט סתיו, כדי שהמוכר יוכל להתנות שהוא ייפטר מתשלום על איחור, צריכות הנסיבות לאיחור לענות על שני מבחנים: הראשון, מבחן עובדתי – שנסיבות האיחור לא יהיו בשליטת המוכר. השני, מבחן משפטי – שהסיכון להתרחשות אותן נסיבות ותוצאותיהן לא יהיו מוטלים על המוכר. המבחן המשפטי הוא מבחן אובייקטיבי, ולא כזה שנקבע בחוזה המכר. במקרה שבו דן השופט סתיו, קיבל את השופט את הטענה העובדתית שקריסת הקבלן והאיחור שבעקבותיה לא היו בשליטת



המוכר. ומאידך, בשאלה המשפטית הוא קבע שהאחריות לסיכון של הקריסה והאיחור כן מוטלת על המוכר.

יג. בענין ביזנס סנטר, וכן בעניין ת"א 46743-05-17 טליה כסיף נ' גינדי החזקות פרויקט **המשתלה בע"מ**, נפסק שקריסה של קבלן ביצוע היא אירוע שהתרחשותו היא באחריות המוכר (וראה שם הפניות לפס"ד נוספים שפסקו על זו הדרך). וזאת משום שהיזם הוא זה שבחר את הקבלן ומתקשר עמו בחוזה, ולקונה אין יד ורגל בבחירה זו. ולכן, כשם שהיזם עשוי ליהנות מבחירה מוצלחת של קבלן, כך עליו לשאת באחריות לקריסתו. וכן, מבחינת "מקור העיכוב", מדובר בעיכוב "פרטי" שמשפיע על המוכר ולא על כלל המשק.

יד. בנוסף, בפס"ד ביזנס סנטר נפסק שכשם שהאחריות על איחור הנובע מקריסת הקבלן מוטלת לפתחו של המוכר, כך גם איחור שנבע מצו מניעה שהטיל בית משפט אחרי קריסת הקבלן.

טו. קביעות אלו של בתי המשפט מבוססות על תפיסה משפטית של הדרך הנכונה לחלוקת סיכונים. וכלשון פסק הדין:

בעניין אליהו [תא"מ (שלום פ"ת) 42039-06-16 אליהו נ' פלסים חברה לפיתוח ובנין בע"מ] הזכיר בית המשפט מבחני משנה שונים שניתן להיעזר בהם לצורך קביעה האם הסיכון מוטל על המוכר: מבחן "מקור העיכוב", שבמסגרתו נבחנת השאלה האם העיכוב נובע ממקור "פרטי" של הקבלן, שאז יהיה זה ראוי להטיל עליו את הסיכון; מבחן "הנושא העדיף בסיכון", שבמסגרתו נבחנת השאלה מנקודת מבט של יעילות כלכלית; מבחן הצפיות; ועוד. בסופו של דיון, צידד בית המשפט בקביעה כי המבחן הרלוונטי הוא "מבחן הצדק", אשר במסגרתו יינתן ביטוי למבחני המשנה השונים. בית המשפט ציין, כי "מבלי לקבוע מסמרות בדבר ניתן לומר כי נקודת המוצא הינה, כי ככל שהאיחור לא נגרם באשמתו של הקונה, לא יהיה זה מן הצדק לפטור את הקבלן כליל מתשלום פיצויים, אפילו אם האיחור נגרם כתוצאה מנסיבה שלקבלן לא היתה כל שליטה עליה" (פסקה 35 לפסק הדין).

טז. בית הדין מקבל את טענת התובעים בעניין פרשנות בית המשפט לחוק. פרשנות זו אכן הולמת את לשון החוק. שכן, התקשרות הנתבעת עם הקבלן המבצע יצרה את הסיכון לעיכוב שגרם הקבלן המבצע.

יז. זאת ועוד, גם בפנייתה לבית המשפט במסגרת הבקשות להסרת צו המניעה שהוטל עליה, היא טענה שעל כל חודש בעיכוב במסירה היא צריכה לשלם לקונים 460,000 ₪, ומכאן שהיא עצמה סברה שיהא עליה לפצות את הקונים על תקופת האיחור הזו.

יח. רוב הבניה בארץ נעשית ע"י קבלנים מבצעים של יזמים (לעיתים גם החברה הקבלנית הינה בבעלות יזם, אולם עדיין מדובר בישויות משפטיות שונות), ולכן מסתבר שעל היזם תוטל אחריות לעיכובים הנובעים מהקבלן המבצע שפועל בשליחותו, לכל הפחות במישור היחסים שבין היזם לקונים. אנו דוחים את הטענה כי היזם אינו אחראי על עיכובים שנובעים מקריסה



כלכלית של קבלן מבצע, גם בגלל שהיזם מסוגל ליצור מנגנוני הגנה בחוזה ההתקשרות בינו לבין הקבלן המבצע. מובן שמנגנון הגנה מעין זה כרוך בעלות נוספת ליזם ועליו לשקול האם הוא מעוניין לקחת את הסיכון לקריסתו של הקבלן המבצע או לשאת בעלויות של מנגנון ההגנה.

יט. לאור הנימוקים שהוזכרו, בית הדין קובע כי אירוע של קריסה כלכלית של קבלן מבצע מוגדר כאירוע "שהסיכון להתרחשותו ותוצאותיו" מוטל על היזם.

כ. נוסף על כך, מהמסמכים שהנתבעת הגישה לבית המשפט עולה, כי גם טרם קריסתה המוחלטת של החברה הקבלנית היו עיכובים משמעותיים בפרויקט. למשל, בחודשים האחרונים בהם פעלה באתר החברה הקבלנית הצטמצמה כמות הפועלים; קצב הבניה ירד; העגורן שהיה באתר פורק עוד טרם ניתן הצו להקפאת הליכים על ידי בית המשפט. מסתבר כי במידה והיו מנגנוני הגנה ו'אצבע על הדופק' מצד הנתבעת - אזי לא היו מגיעים לעיכוב כה משמעותי במסירה.

כא. הנתבעת טענה כי יש להשוות מקרה זה לפסק דין של בית המשפט, בו מוכר לא חויב בתשלום על איחור שנבע מפטירתה של האדריכלית. להבנתנו פסיקת בית המשפט חריגה, שכן כל פרויקט בניה מורכב מבעלי מקצוע רבים שפטירה של אחד מהם עלול לגרום לעיכוב בביצוע הפרויקט, ועל היזם להביא גם אפשרות זו בחשבון בשעה שהוא קובע את תאריך המסירה.

כב. טענת התובעים כי אדם שמתחייב בפיצוי ונאנס פטור על פי ההלכה אכן נכונה, כפי המתבאר בחו"מ סימן כ"א. אולם בענייננו החוק הגדיר במפורש שלמוכר תהיה אחריות גם במצבים בהם הוא אנוס, והוא פטור מלשלם רק במצבים בהם הוא גם אינו אחראי על הסיכון ותוצאותיו.

כג. ויפים דברי ערוך השולחן בסימן ס"א סעיף ז' שהינם קילורין לעיניים לכל הבא לעסוק בדין ודברים הנוגעים לחוזים:

אמנם זהו כלל גדול בכל ענייני תנאים שאדם מתנה עם חבירו אין הולכין אחר לשון הכתוב אלא אחר הכוונה לפי נושא העניין כמו בנדריים שמבואר ביו"ד סי' רי"ח וצריכים הדיינים להבין עומק העניין ויבואו על האמת.

כד. נראה כי בנדון דידן, אף אם לפי ההלכה היה מקום לפטור את הנתבעת מתשלום, מכל מקום ישנה סיבה לחייב את הנתבעת בהתאם לנהוג בבתי המשפט, כפי שנבאר.

כה. בסעיף האחרון לחוזה כתבו הצדדים:

ח. הצדדים קובעים בזה כי מקום השיפוט היחידי והבלעדי לצורך פתרון סכסוך שיתגלע עקב ביצועו או הפרתו של חוזה זה הוא בית המשפט בתל-אביב-יפו בלבד על-פי הסמכות העניינית.

כו. הפוסקים דנו במקרה דומה לזה, בו הצדדים לחוזה הסכימו שאם יתגלע סכסוך – הוא יתברר בערכאות שאינן דנות לפי דין תורה. לדעת הסמ"ע (חו"מ סימן כ"ו ס"ק י"א) אנו מפרשים שכוונת הצדדים לא הייתה לעבור על דין תורה ולהתדיין בערכאות, אלא שכל אחד מהצדדים מוותר על זכויות שהוא זכאי להם לפי דין תורה, אם בדיני הערכאות הוא אינו זכאי להם.



כז. בנדון שלפנינו, הצדדים חתמו על חוזה המכר, וקיבלו עליהם את סמכותו של בית המשפט המחוזי בתל אביב כמקום שיפוט יחיד. נמצא כי לשיטת הסמ"ע אנו לא באים רק מצד דינא דמלכותא, אלא גם מצד מה שקבלו עליהם את פסיקת בית המשפט.

כח. אולם דעת הסמ"ע אינה מוסכמת: התומים (סימן כ"ו) כתב שלעולם בית דין דן לפי דין תורה ולא מועילה קבלת הצדדים. וכך גם פוסק ערוך השולחן (סימן כ"ו סעיף ד').

כט. לכן יש לקבל דין זה, על פי הסמ"ע, כצירוף לנימוקים דלעיל לכך שהמוכר אכן אחראי למתרחש באתר ולעיכוב במסירה.

ו. לפי איזה מפתח יש לקבוע את דמי השכירות לצורך חישוב הפיצוי על העיכוב במסירה?

א. התובעים טענו כי דמי השכירות עבור דירה שדומה לדירתם באותה תקופה היו כ-10,000 ₪. לצורך ביסוס טענתם הם צירפו חוזה שכירות מאותה תקופה על סך 9,500 ₪.

ב. לעומתם טענה הנתבעת כי יש לחשב את סכום הפיצוי לפי סכום הריאלי הקיים בשוק, אך לא נקטה בסכום אשר משקף לדעתה את שווי הדירות.

ג. **דין:** כלל גדול בדיני ממונות הוא כי המוציא מחבירו עליו הראיה. בשכונה רגילה ניתן לבחון את שווי השכירות על ידי השוואה לדירות אחרות בשכונה. אולם בענייננו מדובר בפרויקט של 51 קוטג'ים, ולא הועברו לבית הדין נתונים מקיפים על דמי שכירות. כך שקשה לבחון את השווי האמיתי של השכירות. אולם ניתן לבחון את הדברים על פי דברי הנתבעת שנכתבו בזמן אמת:

1. הנתבעת הציעה לתובעים פיצויים על חודשים מסויימים לפי מפתח של 9,000 ₪ לחודש.

2. בבקשה הבהולה שהוגשה לבית המשפט עת אתר הפרויקט היה סגור בגלל צו המניעה נכתב כי יש לחברה הפסד כספי חודשי של 460,000 ₪, בגלל עיכוב במסירה. בפרויקט נבנו 51 דירות, נמצא כי גם בזמן אמת סברה החברה כי שכר הדירה החודשי עומד על 9,000 ₪.

ד. **לסיכום:** על פי הכלל של המוציא מחבירו עליו הראיה ובהסתמך על הודאת הנתבעת, בית הדין קובע כי המפתח לקביעת הפיצוי הינו דמי שכירות חודשיים של 9,000 ₪.

ז. טפסי שינויים מוסכמים

א. יש לדון בארבעה היבטים בנוגע לטפסי שינויים מוסכמים:



1. האם חתימת התובעים על טפסי הזמנת השינויים, שכללו בתוכם זמנים מופרזים של דחיית מסירת הדירה, פוטרת את הנתבעת על אותם ימים?
2. האם חלק מהשינויים לא בוצעו כפי טענת תובעים 3-4?
3. האם היזם יכול לפטור את עצמו מאחריות לביצוע של שינויים שהוטלו על הקבלן המבצע?
4. במידה ויימצא שחלק מהעבודות הנ"ל לא בוצעו, האם יש להפחית מהנתבעת את ימי האיחור במסירה שנכתבו באותם טפסים?

חתימת הקונים על הטפסים:

- ב. תובעים 1-2 ו-3-4 חתמו על טפסי שינויים מוסכמים, שכללו בתוכם הארכה של מועד מסירת הדירות.
- ג. התובעים טענו כי מאחר ואין להם מושג מה משך הזמן הנדרש לבצע את השינויים, הם הסכימו לדחיית מועד מסירת הדירות. אך התברר שהדחייה הייתה מופרזת, ולכן אין לאפשר את הדחייה הזו של מועד המסירה.
- ד. לעומתם טענה הנתבעת כי חזקה על אדם שחותם על מסמך שהוא יודע על מה הוא חותם, ואעפ"י שאינו מכיר את לשון השטר.
- ה. **דין:** מן הבחינה העובדתית, אנו מקבלים את טענת התובעים שההארכה הייתה מופרזת. מעיון בטפסי הזמנות השינויים עולה כי מדובר בעבודות קטנות של כשלושים אלף ש"ח, שבעקבותיהם הצדדים הסכימו לדחות את מועד המסירה בכחצי שנה!
- ו. אולם, מן הבחינה המשפטית, בית הדין מקבל את טענת הנתבעת כי אדם שחותם על מסמך מתחייב לאמור בו אע"פ שאינו מכיר את השפה. בפרט שכאן לא מדובר בחוזה ארוך ומורכב עם תתי סעיפים, אלא מדובר בדף אחד בלבד, ומספר ימי העבודה הנוספים מופיע בו בצורה בולטת וברורה. מוטל היה על התובעים לבדוק את הנתונים עם בעל מקצוע קודם חתימתם.
- ז. אומנם בית הדין אינו יכול להסתיר את חוסר שביעות רצונו מהמהלך של כתיבת ימי דחייה מופרזים כאשר הקונה הוא לקוח שבוי של המוכר והקבלן המבצע, ועל פי חוזה הרכישה הוא יכול לבצע שינויים רק עם עובד של הקבלן המבצע. כתיבת מספר ימים מופרזים של ארכה עשוי להיחשב כתנאי מקפח בחוזה, שאינו מחייב את הרוכשים. שהרי הם אנוסים להיעזר בשירותיו של הקבלן המבצע מתוקף החוזה שעליו חתמו בראשית הדרך. לפי ההלכה, בנסיבות מסויימות אין תוקף להסכמה שבאה בעקבות כפייה (ראו "טול דינר והעבירני" יבמות קו ע"א).
- ח. אולם בנדון דידן יתכן שאילו התובעים היו עומדים על המקח ומסכימים לארכה קצרה יותר, הייתה דרישתם מתקבלת. אך התובעים לא טענו שביקשו לקצר את תוספת הזמן ושהנתבעת לא



איפשרה להם לעשות זאת. משכך, אין לומר שההסכמה לארכה המופרזת נעשתה בכפייה, אלא התובעים סברו וקיבלו, ואינם רשאים לחזור כעת מהסכמתם.

ט. לסיכום: בית הדין קובע כי חתימת תובעים 1-2 ו-3-4 מחייבת אותם ולפיכך יש לדחות את מועד המסירה בהתאם למועדים שכתובים בטפסים.

האם חלק מהשינויים שהוזמנו על ידי תובעים 3-4 לא בוצעו?

י. לטענת התובעים, העבודות שלא בוצעו על ידי הקבלן המבצע הינם הכנה למזגן, ותשלום כפול עבור ברז למכשיר תמי 4.

יא. הצדדים נחלקו האם אכן לא בוצעו העבודות, בית הדין בדיון הציע שייפגשו יחדיו בדירה ויראו אם אכן הדברים לא בוצעו.

יב. תובעים 3-4 שלחו לבית הדין רשימה מפורטת של העבודות שלא בוצעו.

יג. בסיכומיה לבית הדין הודיעה הנתבעת:

ככל שידוע לנתבעת, הם מעולם לא פנו לחברה המבצעת או לנתבעת בבקשה לקבל החזר תשלום או החזר ימים בגין עבודות אלה ומעולם (קודם לתביעה על האיחור וההבנה תוך כדי הדיון שהם יכולים לטעון כך) לא טענו כלפי החברה שהעבודות "לא בוצעו".

בדיון סוכם שהתובעים יתאמו זמן עם הנתבעת לבדוק ולהיווכח אם העבודות בוצעו או לא, וגם דבר זה לא קרה, ומימילא גם אין לנתבעת יכולת להתייחס לעובדות כהויות. אשר על כן, בהיעדר אסמכתאות – יש לדון לפי הכתוב בשטר עליו חתמו התובעים שמגדיר מפורשות את תקופת האיחור שהוסכם עליה.

יד. בתגובה לסיכומי הנתבעת כתבו התובעים:

59. לגבי הטענה השנייה, ראשית כל בניגוד מוחלט לנטען על ידי הנתבעת הרי שהתובעים 3-4 יידעו בעל פה ובכתב את הנתבעת על כך שחלק מהעבודות בטופס השינויים לא בוצעו. כך, ביום 15/05/18 שלחו התובעים 3-4 הודעת דוא"ל מפורטת לנציג החברה בה ציינו את העבודות שלא בוצעו. בהודעה זו גם דרשו התובעים 3-4 החזר כספי עבור אותן העבודות.

העתק הודעת הדוא"ל מצ"ב כנספח א' לסיכומים אלו

64. עוד יוער כי לאחר משלוח רשימת העבודות (נספח ב' לסיכומי התובעים) ציפו התובעים 3-4 כי תתקיים פגישה בינם לבין נציגי הנתבעת בדירה על מנת לעבור על הרשימה, כפי שהציע בית הדין. ואולם, למרבה הצער, נציגי הנתבעת לא יצרו קשר ולא ביקשו לבקר בדירה על מנת לבדוק את העבודות שלא בוצעו. התחמקות הנתבעת מביקור בדירה גם כן מלמד על חולשת טענותיה בהקשר זה.

טו. לאחר קבלת תשובה זו מהתובעים היה מוטל על הנתבעת ליצור קשר עם התובעים על מנת לבדוק את העבודות שלא בוצעו. הנתבעת לא הגיבה להודעה זו ולא יצרה קשר עם התובעים, ומשלא עשתה זאת הדבר נזקף לחובתה.

טז. לסיכום: בית הדין מקבל את עמדת התובעים כי העבודות לא בוצעו על ידי הנתבעת.



האם הנתבעת יכולה לפטור את עצמה מאחריות לכך שהשינויים לא בוצעו?

יז. טענו התובעים, בטופס שינויים מס' 28 לא בוצעו העבודות הבאות:

1. פריט מס' 150 - התקנת נקודת מים עבור תמי 4 : 642 נה.
2. פריטים מס' 154-157 - עבודות חשמל למיזוג אויר בחדר הסמוך למטבח : 1,504 נה.
- סה"כ 2,146 נה.
- יח. על כך השיבה הנתבעת:
- בסעיף 4 י"א (8) לחוזה המכר נכתב:

(8) באם הוזמנו תוספת ו/או שינוי על-ידי הקונה ולא שולם בגינם ישירות למוכר לא יחא המוכר אחראי ו/או חייב בגין תוספת ו/או שינוי כאמור, וזאת גם אם הפנה המוכר את הקונה לקבלן משנה מטעמו. למען חסר ספק הפניה לקבלנים כאמור חיינה בגדר המלצה בלבד.

בהתאם לסעיף זה, טענה הנתבעת כי היא אינה אחראית לאי-ביצוע העבודות.

יט. מנגד טענו התובעים מספר טענות:

למרות שבחוזה המכר נכתב שהנתבעת אינה אחראית על תשלומים עבור שינויים שלא עברו דרכה, טוענים תובעים 3-4 כי על הנתבעת לפצותם מהטעמים הבאים:

1. הנתבעת אינה יכולה לאחוז את החבל משתי קצותיו: להתנער מחובתה למסור את הדירות בזמן בגלל המועדים המופיעים בטפסי השינויים שנחתמו על ידי הקבלן המבצע, ובו בזמן לטעון שהיא אינה אחראית לביצוע העבודות.
2. בפסק דין מנחה שניתן על ידי בית הדין לחוזים אחידים (בחא 702/06 סעיפים 37-39) נקבע כי יזם אחראי לשינויים שבוצעו על ידי קבלן משנה מטעמו, והתנערות מאחריות זו מהווה הפרה של חוק המכר סעיף 7. התובעים צרפו לסיכומיהם את הפסק האמור.
3. הנתבעת הרוויחה 18% מהשינויים שבוצעו בדירה, ולכן עליה לקחת אחריות על השינויים שלא בוצעו. היא אינה יכולה להתנער בטענה שהיא כלל לא רצתה את השינויים והם רק מעמסה עליה.

דין:

א. מעיון בפסק הדין שצרפו התובעים, נראה שיש לדחות את טענת התובעים, מהטעמים הבאים:

1. ההנמקה שנכתבה בפסק הדין הנ"ל, קובעת: "ביצוע של שינויים ותוספות איננו עניין המנותק מהפרוייקט ומהדירה. לכל שינוי או תוספת עשויות אף להיות השפעות על חלקים אחרים של הדירה ולעיתים של הבניין". מדובר בקביעה גורפת שאינה הכרחית והיא תלוית הקשר. בהחלט



ייתכנו שינויים שאין להם השפעות על חלקים אחרים של הדירה, כגון הזזת שקע ממקום אחד בקיר למקום אחר, או כבנדוננו, התקנת נקודת מים לתמי 4 וכדו'.

2. בהמשך הדברים שם קובע הפסק: "הסרת אחריות מעל המשיבה עלולה אף לגרום בהמשך מחלוקות קשות לגבי מידת אחריותה לחלקים אחרים בדירה, שייתכן שיושפעו – ולו בדרך עקיפה – מביצוע השינויים". גם קביעה זו הינה גורפת, ואינה הכרחית. כאמור ייתכנו שינויים שאין להם השלכות לשאר הדירה, והסרת אחריות לגביהם אינה מחייבת מחלוקת לגבי חלקים אחרים בדירה, לפיכך עניין זה צריך להבחן בכל מקרה לגופו.

3. לאור האמור, גם המסקנה שם, שהתנייה אסורה בהיותה סותרת את חוק המכר, אין לקבלה. לא יעלה על הדעת שלכל שינוי שיבקש הקונה, הסרת אחריות לגביו, תהווה הפרה של החוק.

4. מהכלל אל הפרט: כבנדוננו, מדובר בשינויים מינוריים שעקרונית ניתן היה לעשותם מבלי לעשות שינויים משמעותיים בדירה, ולפיכך ההתנייה של הנתבעת שלא להטיל עליה את האחריות עליהם, סבירה.

ב. אף את הטענה כי הנתבעת אוחדה את החבל משני קצוותיו, יש לדחותה, מאחר ונדרשו ימים להשלמת השינויים, בלי קשר לשאלה, מי מקבל תשלום עבורם.

ג. לגבי הטענה כי הנתבעת הרויחה 18% מדמי השינויים, גם אם קיבלה הנתבעת תשלום זה, אין לראותה כאחראית לביצוע השינויים, מאחר ותשלום זה, הוא תשלום עבור הסכמתה לביצוע השינויים תוך כדי ביצוע הפרוייקט, אך, הביצוע עצמו והאחריות לגביו, מוטלים על הקבל המבצע.

ד. לגבי החזר 18% מדמי השינויים מיד הנתבעת לתובעים, מאחר ולא הוכח שתשלום זה אכן בוצע אין לחייב את הנתבעת לשלמו.

לאור זאת, טענת התובעים בנידון זה, נדחית.

האם יש לקזז את ימי העיכוב במסירה על העבודות שלא בוצעו עבור תובעים 3-4:

א. השינויים הוזמנו בשני טפסים: חלק מהעבודות שבטופס השינויים הראשון (טופס מספר 2) לא בוצעו. הקבלן המבצע זיכה את התובעים על העבודות שלא בוצעו. הנתבעת טענה כי סביר להניח שהתובעים קיבלו גם זיכוי כנגד הימים של העיכוב במסירה.

ב. לגבי הטופס השני (טופס מספר 28) מוסכם כי התובעים לא קיבלו פיצוי, אולם הנתבעת טענה כי אין לקזז ימי עיכוב על עבודות שלא בוצעו.

ג. **דיון:** הארכה שבטופס השינויים תקפה אך ורק במידה והעבודות בוצעו, אך, על עבודות שלא בוצעו הנתבעת לא זכאית לקבל הארכה במועד המסירה. לכן ביחס לטופס שינויים מספר 28 יש לקזז את ההארכה במועד המסירה. כבר הערנו לעיל שהקבלן המבצע החתים את התובעים על



טפסי שינויים ובהם עיכובים מופרזים במסירה ללא פרופורציות לעבודות המוזמנות, בהיעדר מפתח לאופן חישוב ביצוע העבודות יש לחשב את העיכוב במסירה באופן יחסי.

ד. גם בנוגע לטופס שינויים מספר 2 טענת התביעה נדחתה. התביעה לא טענה בצורה ודאית שהתובעים קיבלו פיצוי על ימי הדחייה, אלא אמרה שסביר להניח כי התובעים זוכו. להבנתנו, לא סביר לומר כי התובעים זוכו על עיכוב במסירה, כאשר הטפסים נחתמו במועד בו עדיין לא היה ברור שיהיה עיכוב במסירה.

ה. למעשה, אנו מקבלים את טענת התובעים לעניין דחיית מועד המסירה עבור עבודות שלא בוצעו על פי החשבון שערכו התובעים (קיצוץ ימי דחייה לפי שווי העבודות שלא בוצעו, ביחס לשווי שאר העבודות שבאותו טופס):

בטופס הזמנת שינויים מס' 2 לא בוצעו העבודות המסומנות כפריטים מס' 46-47 המתוארות כעבודות גז. בשל האמור, העלות בגין אותן העבודות קוזה בטופס הזמנת שינויים מס' 28 בפריטים מס' 148-149. סכום החיוב עבור אותן עבודות עומד על 3,334 ₪, דהיינו 7% מכלל הסכום שחויב בטופס הזמנת שינויים מס' 2 המשקף 6 ימי עבודה.

בטופס הזמנת שינויים מס' 28 לא בוצעו העבודות המסומנות כפריטים מס' 154-157 המתוארות כעבודות חשמל למערכת מיזוג אוויר בחדר הסמוך למטבח. סכום החיוב עבור אותן העבודות עומד על 1,504 ₪. כמו כן, לא בוצע פריט מס' 150 המתואר כנקודת מים עבור מערכת תמי 4. סכום החיוב עבור אותה עבודה עומד על 642 ₪.

דהיינו מתוך כלל החיובים בטופס הזמנת העבודות מס' 28, לא בוצעו עבודות בסכום כולל של 2,146 ₪ (בצירוף מע"מ), המשקפות 62% מסך כל העבודות בטופס הזמנת השינויים ו – 20 ימי עבודה.

ו. מסקנה: מתוך סך ימי האיחור המוסכמים בגין תוספת עבודות שעליהם הסכימו תובעים 3-4, יש להפחית 26 ימי עבודה. , תובעים 3-4 חתמו על טפסי שינויים מוסכמים שדוחים את תאריך המסירה במצטבר ב-112 ימי עבודה. לאחר הפחתת 26 ימי עבודה עבור עבודות שלא בוצעו תאריך המסירה נדחה ב-86 ימי עבודה. כלומר, עד 26/03/17.

ח. תחשיב הפיצוי עבור העיכוב במסירה

בהסכם הרכישה נקבע כי תאריך המסירה יהיה ב- 25/11/16. עבור תובעים 1-2 נקבע כי יש להוסיף 96 ימי עבודה, לפיכך תאריך המסירה החוזי חל ב 9/4/17. בפועל הדירה נמסרה בתאריך 5/3/18 עיכוב של 10 חודשים ו26 יום. בית הדין קבע כי המפתח לחישוב שכר הדירה יהיה 9,000 ₪ לחודש.



עבור שמונת החודשים הראשונים על פי חוק המכר יש לשלם 150% משווי השכירות
 $108,000 = 1.5 * 8 * 9,000$ ₪.

עבור חודש 261 יום הנותרים על פי חוק המכר יש לשלם 125% משווי השכירות.

$21,000 = 1.25 * 9,000$ ₪ ; $0.8666 = 26/30$

סה"כ לתשלום עבור תובעים 1-2 : $129,000 = 108,000 + 21,000$ ₪.

עבור תובעים 3-4 נקבע כי יש להוסיף 86 ימי עבודה, לפיכך תאריך המסירה החוזי נקבע
ל-26/3/17, בפועל הדירה נמסרה בתאריך 8/3/18 עיכוב של 11 חודשים ו9 יום.

בית הדין קבע כי המפתח עבור חישוב שכר הדירה יהיה 9,000 ₪.

עבור שמונת החודשים הראשונים על פי חוק המכר יש לשלם 150% משווי השכירות
 $108,000 = 1.5 * 8 * 9,000$ ₪.

עבור 3 חודשים ו9 יום על פי חוק מכר יש לשלם 125% משווי השכירות

$37,125 = 1.25 * 9,000 * 3.3$; $0.3 = 9/30$

סה"כ לתשלום עבור תובעים 3-4 : $145,125 = 108,000 + 37,125$ ₪.

ט. האם יש לחייב את הנתבעת עבור הנזקים שנגרמו למכשירי החשמל של תובעים

3-4?

לתובעים 3-4 נגרם נזק למוצרי החשמל בעקבות מתח גבוה בשקעים בקומה העליונה. הנתבעת לא
הכחישה את עצם הנזק למכשירי החשמל. אלא טענה כי הנזק אינו באחריותה, ושגם אם הנזקים
באחריותה - הסכום אותו תובעים תובעים 3-4 הוא סכום מופרז.

בית הדין מקבל את טענת התובעים כי הנתבעת אחראית לנזקים אלו.

הנתבעת טענה כי פועלים של הקבלן המבצע ראו כי תובעים 3-4 ביצעו שינויים בלוח החשמל. בית
הדין ביקש לקבל לידיו עדויות שתומכות בטענת הנתבעת, אולם הנתבעת לא הגישה ראיות אלו.

גם אם אכן היו פועלי הנתבעת מעידים כאמור, עדיין מדובר בעדות של נוגעים בדבר שהיה צריך
להתיישב היטב בדבר כיצד להתייחס לעדויות אלו.

התובעים הצהירו כי לא נעשה כל שינוי בלוח החשמל על ידם.

בית הדין קובע כי הנתבעת אחראית לתקלה מהטעם הבא : סמיכות התקלה לבואו של הטכנאי
מטעם הנתבעת, מהווה אינדקציה כי התקלה קשורה לטיפולו של הטכנאי בדוד החשמל. מכשיר
חשמל אינו יכול לעבוד זמן ממושך תחת זרם כה גבוה והפגיעה במכשיר היא מיידית (ראו במידעון
חברת החשמל אודות "איכות אספקת החשמל").



בכדי לאמוד את גובה הפיצוי עבור מוצרי החשמל שניזוקו בית הדין ישלח שאלות הבהרה לתובעים בכדי לדעת את סוג וגיל מוצרים, על מנת לאמוד את שוויים. ההחלטה על המוצרים תינתן בפסק דין משלים.

י. הוצאות משפט

על פי הנהוג ברשת בתי הדין 'ארץ חמדה-גזית', כאשר שני הצדדים התנהלו באופן סביר אזי כל צד נושא בהוצאותיו, והוצאות בית הדין מתחלקות בשווה. בנידון דידן איננו מוציאים סיבה לחרוג מכך. בהתאם לכך כל צד ישא בהוצאותיו וישלם חצי מאגרת בית הדין. תובעים 1-2 שילמו אגרה בסך 3,206 ₪ לפיכך הנתבעת תשלם להם 1,603 ₪. תובעים 3-4 שילמו אגרה בסך 3,342 ₪ לפיכך הנתבעת תשלם להם 1,671 ₪.

יא. החלטות:

1. הנתבעת תשלם לתובעים 1-2 129,000 ₪ פיצוי עבור עיכוב במסירה. בתוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
2. הנתבעת תשלם לתובעים 3-4 145,125 ₪ פיצוי עבור עיכוב במסירה. בתוך 35 מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
3. הנתבעת תשלם לתובעים 1-2 1,603 ₪ עבור מחצית אגרת בית הדין.
4. הנתבעת תשלם לתובעים 3-4 1,671 ₪ עבור מחצית אגרת בית הדין.
5. בית הדין יקבע בפסק דין משלים את גובה הפיצוי לתובעים 3-4 עבור מוצרי החשמל שניזוקו.
6. ניתן להשיג על חישובי בית הדין בתוך 7 ימים מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.
7. ניתן לערער על פסק הדין תוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק זה.

פסק הדין ניתן ביום טו בשבט תש"ף, 10 בפבר' 2020

בזאת באנו על החתום

הרב רועי משיח

הרב ציון כהן, אב"ד

הרב דניאל לונצר

